

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **PROSTOR RAZIZEMLJE, DRUGOG PODA I POTKROVLJA,
VRTAL UZ OBJEKT**

LOKACIJA : **UZ POTOK 3, 21420 BOL (OTOK BRAČ)**

NARUČITELJ : **DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN**



VLASNICI: : **DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN 1/1**

SVRHA : **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ELABORAT BR. : **58-03/2021**

Split, 25.3.2021.

1. SADRŽAJ

	Naslovnica.....	1.
1.	Sadržaj.....	2.
2.	Opći uvjeti procjene.....	3.
3.	Pojmovnik.....	4.
4.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	5.
5.	Status procjenitelja i sukob interesa.....	6.
6.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	7.
7.	Sažetak važnih podataka.....	9.
8.	Zadatak.....	10.
9.	Lokacija	11.
10.	Identifikacija nekretnine.....	12.
11.	Opis nekretnine.....	13.
12.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	15.
13.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....	16.
14.	Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....	23.
15.	Prilozi.....	24.
	15.1. Fotodokumentacija.....	24.
	15.2. Dokumentacija.....	28.

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra a utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split, 25.3.2021.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

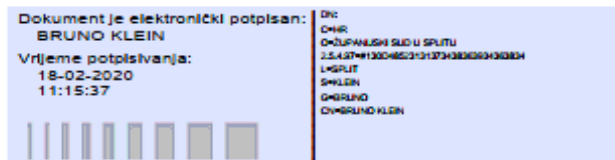
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN
Svrha procjene:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	17.3.2021.
Dan očevida:	17.3.2021.
Dan vrednovanja:	25.3.2021.
Adresa nekretnine:	UZ POTOK 3, 21420 BOL (OTOK BRAČ)
Tip nekretnine:	PROSTOR RAZIZEMLJE, DRUGOG PODA I POTKROVLJA, VRTAL UZ OBJEKT
katastarska općina:	Bol
z.k. uložak:	218, 2899
poduložak:	-
č.zem.:	145/4 ZGR, 145/5 ZGR, 145/6 ZGR, 387
površina zemljišta (m ²)	63,00
Netto korisna površina (m ²) :	53,19
Brutto razvijena površina (m ²) :	63,38
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	480.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	62.862,49
Legalitet	U navedenom zk ulošku nije upisana zabilježba koja bi sporila legalitet iste.
	Pregledom digitalne orto- foto karte vidljivo je da je predmetna nekretnina vidljiva na snimci od 15. veljače 1968 godine, samim time se utvrđuje da je ista legalna.
Upisana pozitivna zabilježba	Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.
Pristup javnoj površini:	Postoji neposredan pristup sa JPP (sa k.č.zem. 6125/4, k.č.zem. 6125/6, k.o. Bol - REPUBLIKA HRVATSKA)
Energetski certifikat:	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN**
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti
nekretnine: **PROSTOR RAZIZEMLJE, DRUGOG PODA I POTKROVLJA, VRTAL UZ OBJEKT**
na lokaciji: **UZ POTOK 3, 21420 BOL (OTOK BRAČ)**

Dan kakvoće: 17.3.2021.

Dan očevida: 17.3.2021.

Dan vrednovanja: 25.3.2021.

Opis nekretnine: Predmet procjene je višetažni stan, koji se nalazi u stambenom objektu katnosti Pr+2kata+potkrovlje. Objekt je izgrađen je na adresi Uz potok 3, Bol, na otoku Braču, u samom centru mjesta Bol, cca 50,00 sjeverno od mora, na č.zgr. 145/4, č.zgr. 145/5, č.zgr. 145/6, sve k.o. Bol. Na etaži prizemlja se nalaze dva prostora i wc, na 2. katu se nalazi stubište, hodnik i jedan prostor, dok se potkrovlje sastoji od jednog otvorenog prostora. Objektu se pristupa iz ulice Uz potok sa istočne i jugozapadne strane. Komunikacija između etaže prizemlja i 1. kata je ostvarena vanjskim kamenim stubištem, dok je komunikacija između 1. kata, 2. kat i potkrovlja ostvarena unutar njim drvenim stubištem. Očevidom je utvrđeno da se unutrašnjost predmetnog objekta, odnosno predmetni višetažni stan nalazi u derutnom stanju, te je potrebna kompletna adaptacija istog. Predmet procjene je i dvor koji se nalazi u blizini stambenog objekta na č.zem. 387, k.o. Bol, površine 22,00 m².

Postoji neposredan pristup sa JPP (sa k.č.zem. 6125/4, k.č.zem. 6125/6, k.o. Bol - REPUBLIKA HRVATSKA).

Pregledom digitalne orto- foto karte vidljivo je da je predmetna nekretnina vidljiva na snimci od 15. veljače 1968 godine, samim time se utvrđuje da je ista legalna.

ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/13-06/0046, URBROJ: 532-04-01-04/12-13-1, 11.03.2013, zabilježba da „Kulturno-povijesna cjelina naselja Bol“ na nekretnini lista A) ima svojstvo kulturnog dobra.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

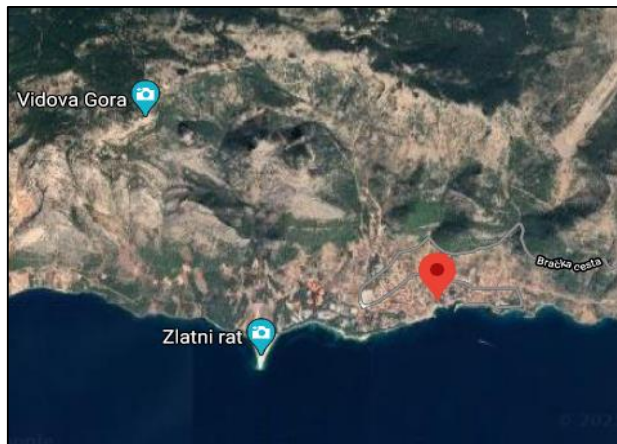
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

MAKRO

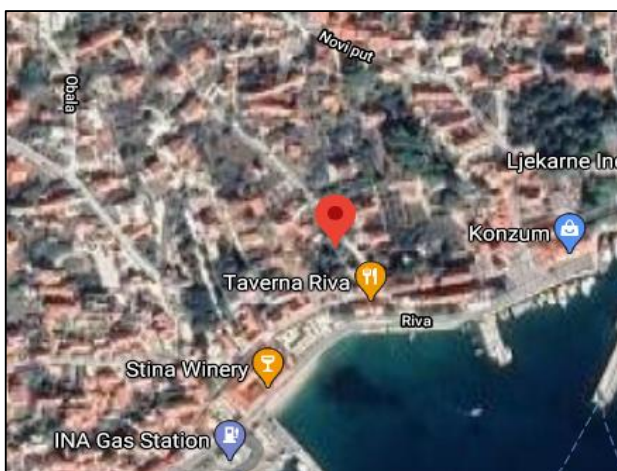
Brač (latinski Bretia, Brattia; talijanski Brazza, čakavski Broč) je otok u Hrvatskoj u Jadranskom moru ispred Splita. S površinom od 395 km², to je najveći otok Dalmacije i treći najveći otok Jadranskog mora. Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011., Brač ima 14.434 stanovnika[2].

Bol je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Splitsko-dalmatinskoj županiji, na južnoj strani otoka Brača i jedna je od najpoznatijih hrvatskih turističkih destinacija. U sastavu općine su dva naselja (stanje 2006.): Bol i Murvica. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, općina Bol ima 1.630 stanovnika.



MIKRO

Predmet procjene je višetažni stan koji se nalazi u stambenom objektu katnosti Pr+2kata+potkrovlje. Objekt je izgrađen je na adresi Uz potok 3, Bol, na otoku Braču, u samom centru mjesta Bol, cca 50,00 sjeverno od mora, na č.zgr. 145/4, č.zgr. 145/5, č.zgr. 145/6 , sve k.o. Bol. U neposrednoj okolici se nalaze individualni stambeni objekti, apartmanske jedinice, lučica, autobusni kolodvor i dr. Postoji neposredan pristup sa JPP (sa k.č.zem. 6125/4, k.č.zem. 6125/6, k.o. Bol - REPUBLIKA HRVATSKA).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

Predmet procjene je višeeetažni stan koji se nalazi u stambenom objektu katnosti Pr+2kata+potkrovlje, na č.zgr. 145/4, č.zgr. 145/5, č.zgr. 145/6, sve k.o. Bol. Na etaži prizemlja se nalaze dva prostora i wc, na 2. katu se nalazi stubište, hodnik i jedan prostor, dok se potkrovlje sastoji od jednog otvorenog prostora. Objektu se pristupa iz ulice Uz potok sa istočne i jugozapadne strane. Komunikacija između etaže prizemlja i 1. kata je ostvarena vanjskim kamenim stubištem, dok je komunikacija između 1. kata, 2. kat i potkrovlja ostvarena unutarnjim drvenim stubištem. Predmet procjene je i dvor koji se nalazi u blizini stambenog objekta na č.zem. 387, k.o. Bol, površine 22,00 m²

Vlasnici predmetne nekretnine:

DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN 1/1

k.o. Bol

z.k.ul. 218, 2899

z.k.č. 145/4 ZGR, 145/5 ZGR, 145/6 ZGR, 387

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je označena kao k.č.zgr. 145/4, k.č.zgr. 145/5, k.č.zgr. 145/6, č.zem. 387, sve k.o. Bol (posjedovni list br. 317).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000
25.3.2021.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Postoji neposredan pristup sa JPP (sa k.č.zem. 6125/4, k.č.zem. 6125/6, k.o. Bol - REPUBLIKA HRVATSKA)

Legalitet nekretnine

U navedenom zk ulošku nije upisana zabilježba koja bi sporila legalitet iste.

Pregledom digitalne orto- foto karte vidljivo je da je predmetna nekretnina vidljiva na snimci od 15. veljače 1968 godine, samim time se utvrđuje da je ista legalna.

ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/13-06/0046, URBROJ: 532-04-01-04/12-13-1, 11.03.2013, zabilježba da „Kulturno-povijesna cjelina naselja Bol“ na nekretnini lista A) ima svojstvo kulturnog dobra.

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
VIŠEETAŽNI STAN na č.zgr. 145/4, č.zgr. 145/5, č.zgr. 145/6 , sve k.o. Bol							
Prizemlje							
Prostor 1	11,61	1,00	11,61	1,20	13,93	3,00	41,80
Wc	3,70	1,00	3,70	1,20	4,44	3,00	13,32
Prostor 2	1,69	1,00	1,69	1,20	2,03	3,00	6,08
2. Kat							
Stubište	2,44	1,00	2,44	1,20	2,93	3,00	8,78
Hodnik	9,13	1,00	9,13	1,20	10,96	3,00	32,87
Prostor 3	12,73	1,00	12,73	1,20	15,28	3,00	45,83
Potkrovlje							
Prostor 4	32,29	0,30	9,69	1,20	11,62	1,50	17,44
DVOR na č.zem. 387, k.o. Bol	22,00	0,10	2,20	1,00	2,20	1,00	2,20
UKUPNO STAMBENI OBJEKT:	95,59		53,19		63,38		168,32

BRP = 63,38 m²

NKP = 53,19 m²

V = 168,32 m³

11.2. Konstrukcija i materijali

VIŠETAŽNI STAN na č.zgr. 145/4, č.zgr. 145/5, č.zgr. 145/6 , sve k.o. Bol

- katnost:	Pr+2Kata+Potkrovlje
- godina izgradnje:	1900
- godina rekonstrukcije:	-
- temelji:	kameni blokovi
- nosiva konstrukcija:	kameni blokovi
- međukatna konstrukcija:	drveni grednik (dotrajalo)
- pregradni zidovi	opeka (dotrajalo)
- krov i pokrov:	dvostrešni krov, kupa (dotrajalo)
- pročelje:	kameni blokovi
- svijetla visina prostorija:	cca 2,80 m
- obrada podova:	keramika, brodski pod, beton
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano, gletano, bojano (dotrajalo)
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano, gletano, bojano (dotrajalo)
- fasadni otvori	drveni prozori sa drvenim griljama (dotrajalo)
- unutarnja stolarija	drvena (dotrajalo)
- grijanje	-
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	dotrajala
- lift	ne
- napomena:	nekretnina je dotrajala i potrebna je adaptacija/rekonstrukcija,

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža (vidljivo brojno mjesto ali u trenutku očevida nemamo saznanja dali je priključak trenutno u funkciji)
- vodovodna mreža (vidljiva potrošna mjesta ali u trenutku očevida nemamo saznanja dali je priključak trenutno u funkciji)
- odvodnja

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na javnoj površini u neposrednoj blizini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam nakon uređenja |
| - Mišljenje | Nekretnina se nalazi u derutnom stanju, te je potrebna kompletna adaptacija iste |

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

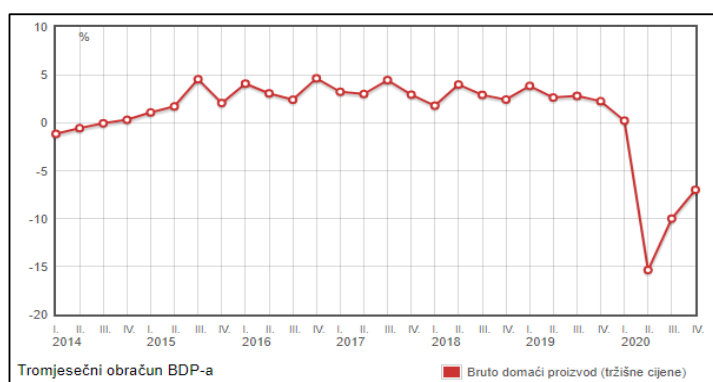
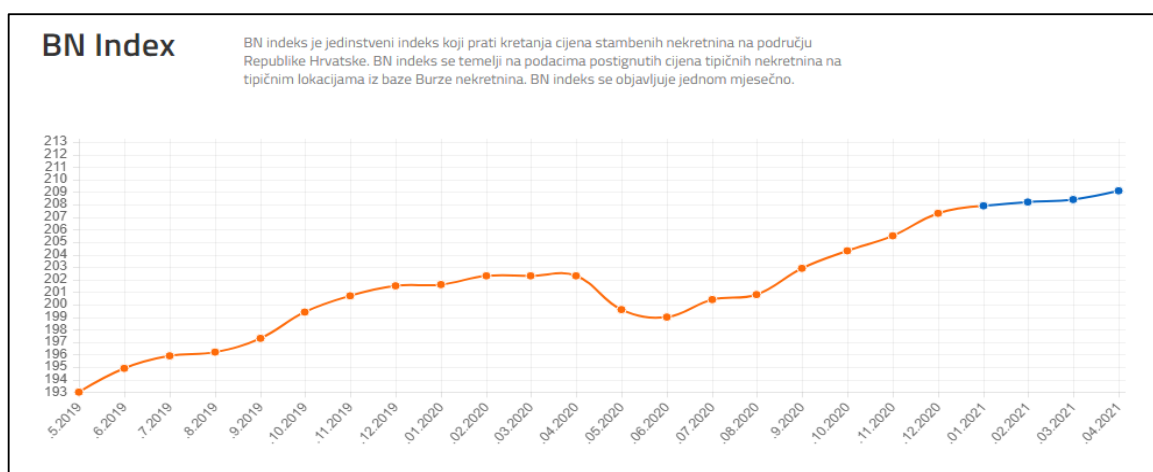
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: zbirka kupoprodajnih cijena (eNekretnine)

Poredba 1: Bol

Stan površine 45,52 m² na adresi Gospe od sniga 1A, u Bolu. Godina izgradnje 2008. Stan je prodan 30.09.2020. god. za 85.000,00 €, tj. 641.256,06 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	45,52 (m2)	
	cijena:	85.000,00 (€)	1.867,31 €/m ²
	cijena:	641.256,06 (kn)	14.087,35 kn/m ²
	datum transakcije:	30.09.2020.	položaj u objektu: I. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 2008. g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1334695
Datum pregleda	25.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4353570
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2020
Površina u prometu	45,52
Vrijednost nekretnine (KN)	641.256,06
Datum ugovora	30.09.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 2: Bol

Stan površine 52,69 m² na adresi Ulica Ivana Mažuranića 6, u Bolu. Godina izgradnje 2005. Stan je prodan 02.06.2017. god. za 103.000,00 €, tj. 763.043,57 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	52,69 (m2)	
	cijena:	103.000,00 (€)	1.954,83 €/m ²
	cijena:	763.043,57 (kn)	14.481,75 kn/m ²
	datum transakcije:	02.06.2017.	položaj u objektu: I. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 2005. g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	723317
Datum pregleda	25.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3593796
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	52,69
Vrijednost nekretnine (KN)	763.043,57
Datum ugovora	02.06.2017
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 3: Bol

Stan površine 52,82 m² na adresi Ulica Ivana Mažuranića 6, u Bolu. Godina izgradnje 2005. Stan je prodan 15.02.2018. god. za 119.000,00 €, tj. 885.911,80 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	52,82 (m2)	
	cijena:	119.000,00 (€)	2.252,93 €/m ²
	cijena:	885.911,80 (kn)	16.772,28 kn/m ²
	datum transakcije:	15.02.2018.	položaj u objektu: II. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 2005. g.

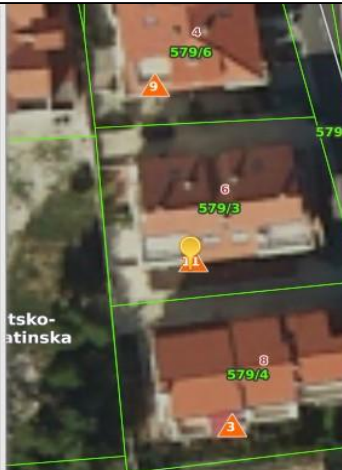
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1059828
Datum pregleda	25.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3745632
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	52,82
Vrijednost nekretnine (KN)	885.911,80
Datum ugovora	15.02.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA


Poredba 4: Bol

Stan površine 41,15 m² na adresi Ulica Ivana Mažuranića 6, u Bolu. Godina izgradnje 2005. Stan je prodan 17.02.2021. god. za 102.469,96 €, tj. 756.601,50 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	41,15 (m2)	
	cijena:	100.000,00 (€)	2.430,13 €/m ²
	cijena:	756.601,50 (kn)	18.386,43 kn/m ²
	datum transakcije:	17.02.2021.	položaj u objektu: I. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 2005. g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1397771
Datum pregleda	25.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4431723
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.03.2021
Površina u prometu	41,15
Vrijednost nekretnine (KN)	756.601,50
Datum ugovora	17.02.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



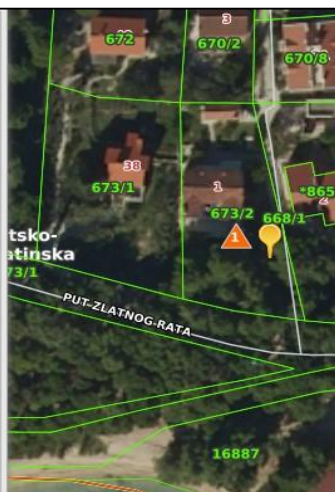
Poredba 5: Bol

Stan površine 41,15 m² na adresi Put Zlatnog rata 1, u Bolu. Godina izgrad 1988. Stan je prodan 17.02.2021. god. za 102.469,96 €, tj. 756.601,50 kn.

Obilježja:	površina (NKP)	57,25 (m2)	
	cijena:	100.000,00 (€)	1.746,72 €/m ²
	cijena:	750.986,40 (kn)	13.117,67 kn/m ²
	datum transakcije:	27.10.2017.	položaj u objektu: I. kat
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 1988 g.

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1048342
Datum pregleda	25.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3677323
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	57,25
Vrijednost nekretnine (KN)	750.986,40
Datum ugovora	27.10.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN REPUBLIC STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Bol	Bol	Bol	Bol	Bol
Datum transakcije:	30.09.2020.	02.06.2017.	15.02.2018.	17.02.2021.	27.10.2017.
Površina (m ²):	45,52	52,69	52,82	41,15	57,25
Prodajna vrijednost (€):	85.000,00	103.000,00	119.000,00	100.000,00	100.000,00
Cijena (€/m ²):	1.867,31	1.954,83	2.252,93	2.430,13	1.746,72
Cijena (kn/m ²):	14.087	14.482	16.772	18.386	13.118
Indeks / dan transakcije:	126,91	106,58	110,54	126,91	108,67
Indeks / dan vrednovanja:	126,91	126,91	126,91	126,91	126,91
Korekcijski faktor:	1,00	1,19	1,15	1,00	1,17
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m ²):	14.087,35	17.244,13	19.256,11	18.386,43	15.319,44

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	katnost	orijentacija	položaj	utjecaj okoliša	komfor stanovanja
Stan P = 53,19 m ²	1,08	0,92	1,08	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Bol	Bol	Bol	Bol	Bol
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	14.087,35	17.244,13	19.256,11	18.386,43	15.319,44
Koeficijent katnosti stana	I. kat	I. kat	II. kat	I. kat	I. kat
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent orijentacije stana	dvostrano-poprečni	dvostrano-poprečni	dvostrano-poprečni	dvostrano-poprečni	dvostrano-poprečni
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Koeficijent geog. položaja stana	jugoistok	jugozapad	jugoistok	jugoistok	jugoistok
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. utjecaja smanjenog komf. stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	12.000,33	14.689,44	16.403,35	15.662,51	13.049,89

STATISTIKA					
Prosjek:	14.361,11				
Odstupanja od prosjeka:	-2.360,77	328,34	2.042,24	1.301,41	-1.311,22
Kvadrat odstupanja:	5.573.246,90	107.805,67	4.170.761,16	1.693.659,86	1.719.288,02
suma	13.264.761,61				
Standardno odstupanje:	1.821,04	12,68%			
Pravilo dva-sigma (±)	3.642,08				
Odstupanja od prosjeka:	-16,44%	2,29%	14,22%	9,06%	-9,13%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	14.361,11
Prosječna vrijednost (€/m2):	1.896,95
Površina nekretnine (m2):	53,19
Vrijednost nekretnine (kn)	763.824,12
Vrijednost nekretnine (eur)	100.893,13

Napomena : Obzirom se predmetna nekretnina nalazi u lošem i derutnom stanju, te je potrebna kompletno uređenje - adaptacija/rekonstrukcija, iste i obzirom da su poredbene nekretnine koje su korištene u postupku utvrđivanja vrijednosti u znatno boljem stanju, vrijednost predmetne nekretnine će se umanjuje za troškove adaptacije/rekonstrukcije. Troškovi adaptacije sličnih objekata iznose prosječno 450€/ m² BRP (bruto razvijene površine) i obuhvaćaju radove koji se odnose na adaptaciju postojećeg stanja (izmjena otvora, uređenje postojećih podova, obrada zidova, djelomični popravak postojećeg krovišta). Nadalje, troškovi rekonstrukcije sličnih objekata u prosjeku iznose 600€/m² za kompletno uređenje te se time zadire u bitne zahtjeve građevine koji zahtijevaju dodatne troškove (izrada glavnog projekta rekonstrukcije, pribavljanje određenih suglasnosti, prijava radova, izmjenu kompletne krovne konstrukcije, demontaža kompletnih podova sa gredama i izvedba a.b. ojačanja i spregnute ploče, injektiranje vanjskih kamenih nosivih zidova itd). Također je potrebno izvršiti kompletnu izmjenu dotrajalog krovišta. Dalje u izračun za umanjenje vrijednosti nekretnine će se uzeti vrijednost uređenja 600€/m².

Izračunata vrijednost nekretnine poredbenom metodom pod pretpostavkom da je kompletno uređena i dovršena =

100.893,13 (€/m²)

Troškovi uređenja i dovršetka nekretnine =

Prosječna vrijednost troškova uređenja (kn/m ²):	4.542,38
Prosječna vrijednost troškova uređenja (€/m ²):	600,00
Bruto površina nekretnine (m ²):	63,38
Ukupno troškovi uređenja (kn)	287.915,75
Ukupno troškovi uređenja (eur)	38.030,64

Razlika =	100.893,13	-	38.030,64	=	62.862,49	€	1.181,91	€/m²
------------------	-------------------	----------	------------------	----------	------------------	----------	-----------------	------------------------

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

PROSTOR RAZIZEMLJE, DRUGOG PODA I POTKROVLJA, VRTAL UZ OBJEKT

na lokaciji:

UZ POTOK 3, 21420 BOL (OTOK BRAČ)

na dan kakvoće: 17.3.2021.

na dan očevida: 17.3.2021.

na dan vrednovanja: 25.3.2021.

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,57 kn

iznosi

- zasebno

Prizemlje

20.092,55 € ili 152.113,15 kn

Kat i potkrovlje

40.169,73 € ili 304.109,99 kn

Dvor (vrtal)

2.600,21 € ili 19.685,23 kn

- sveukupno

ZAOKRUŽENO

480.000,00 Kn

ili

62.862,49 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.

SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

15. PRILOZI

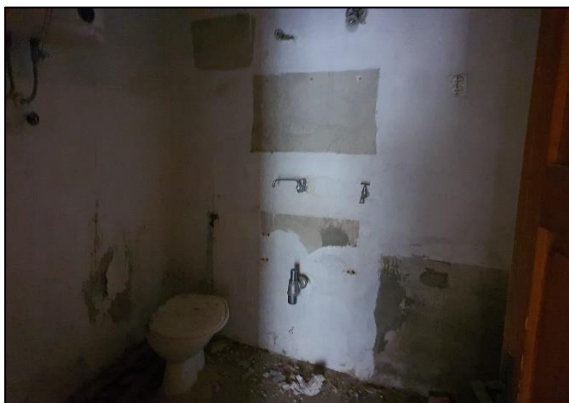
15.1. Fotodokumentacija

Pročelja i pristup



Prizemlje





2. kat

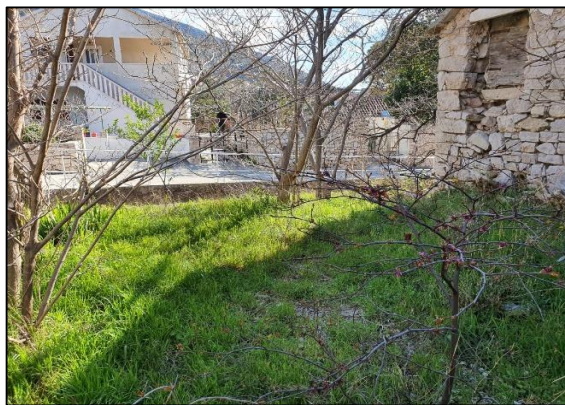




Potkrovlje



Dvor



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SUPETAR
 Stanje na dan: 08.03.2021. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301558, BOL

Broj ZK uložka: 218

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2761/2014
 Aktivne plombe: Z-19360/2018 (E-1)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	145/4 ZGR	STOJNA KUĆA				
2.	145/5 ZGR	STOJNA KUĆA				
3.	145/6 ZGR	STOJNA KUĆA				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.10.2014.g. pod brojem Z-2761/2014	
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/13-06/0046, URBROJ: 532-04-01-04/12-13-1, 11.03.2013, zabilježba da „Kulturno-povijesna cjelina naselja Bol“ na nekretnini lista A) ima svojstvo kulturnog dobra.	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) pravo vlasnosti koji je u nacrtu priloženom Br. 1, označen sa slovom a i ružastom bojom, prostor razzemlje i prvog poda, na korist: 1/3 ČUBRETOVIĆ VESELJKA PK. JURE 2/3 MARI VJENCESLAVA R. MALVASIJA POK. PETRA	B I
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) pravo vlasnosti koji je u nacrtu Br. 1, označen sa slovom b i zelenom bojom, prostor razzemlje, drugog poda i potkrovlja, na korist: DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN	B II

Katastarska općina: 301558, BOL

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 218

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301558, BOL

Broj ZK uložka: 2899

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-2761/2014

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	387	VRTAL				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOKHOLYAN D.O.O., SUTIVAN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.03.2021. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BOL (Mbr. 301558)

Posjedovni list: 317

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VODANOVIĆ JURAJ "KAPETAN", BOL, BOL	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		145/1	U MJESTU	126	15		
			KUĆA, U MJESTU	126			
*		145/4	U MJESTU	29	15		
			KUĆA, U MJESTU	29			
*		145/5	U MJESTU	35	15		
			KUĆA, U MJESTU	35			
*		145/6	U MJESTU	18	15		
			KUĆA, U MJESTU	18			
		387	U MJESTU	22	15		
			ORANICA	22			
		3393	MILJENICA	1288	6		
			ŠUMA	1288			
Ukupna površina katastarskih čestica				1518			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.03.2021



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.03.2021



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

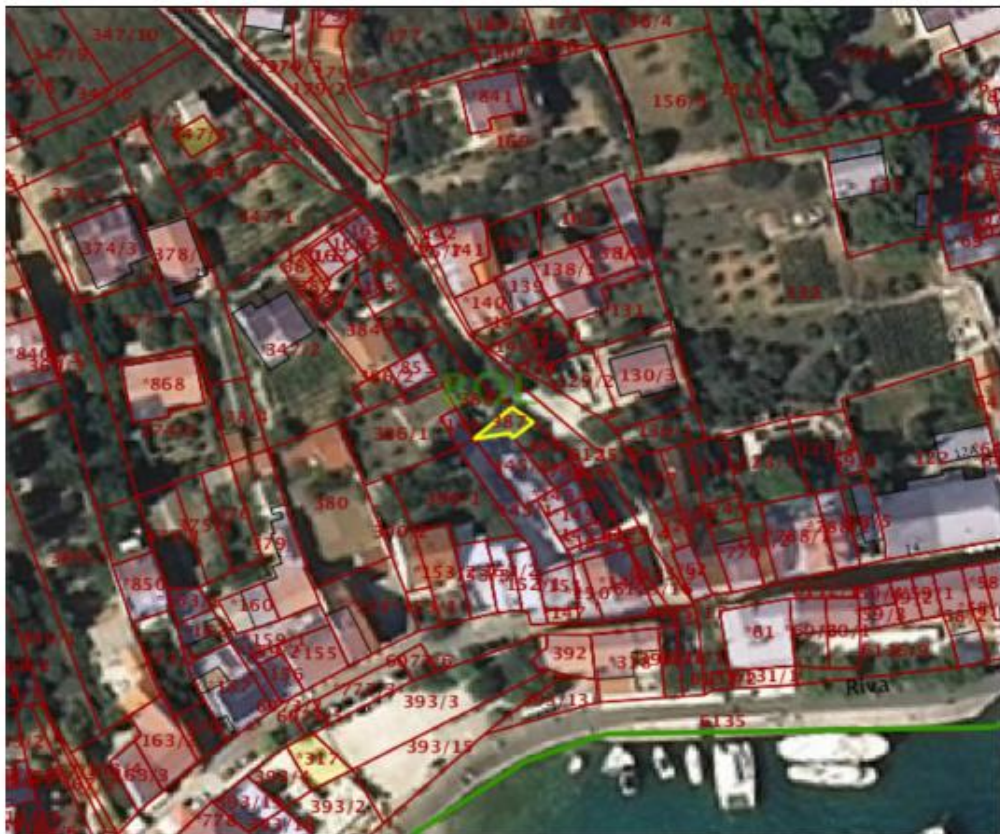


Datum ispisa: 25.03.2021



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.03.2021

